767/07

Den 19. marts 2007 blev i sag nr. 69.337:

xxxxx xxxx
xxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxx

mod

Nykredit Forsikring A/S
Anker Heegaards Gade 8
1780 København V

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der har husejerforsikring og i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tillige har ejerskifteforsikring i Nykredit Forsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for fugtproblemer i ejendommen.

Selskabet har afvist at dække skaden med henvisning til, at forholdet er omtalt i tilstandsrapporten og i øvrigt ikke kan anses for en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1963, og at klageren erhvervede ejendommen pr. 1/6 2001 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet 28/2 2001.

Af tilstandsrapporten dateret 28/2 2001 fremgår:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
…				
A	**6.0 Gulvkonstruktion og gulve**			
	6.1 Gulvkonstruktioner	K2	2	Nedbrydning i ender af gulvbrædder i stuens sydøstlige hjørne.

…

Den bygningssagkyndiges noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager / kommentarer:
...			
2	A	6.1 Gulvkonstruktioner	Nedbrydningen skyldes kondensafsætning på endevæggen. Kondensafsætningen skyldes formentlig manglende dampspærre i isoleringen på denne ydervæg. Stuegavlen er den eneste væg i huset der har denne beklædning.

…

Sælgers oplysninger Ja Nej ?

…

6. Gulve

…

6.2 Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader? ☒ ☐ ☐

Hvis Ja. hvor?

I sydøstligt hjørne er der udskiftet gulvbrædder for 14 år siden. "

I købsaftalen er bl.a. angivet:

"Sælger oplyser, i det omfang andet ikke udtrykkeligt er oplyst af sælger i købsaftalen eller i sælgers oplysninger om ejendommen i tilstandsrapporten:

…

- At sælger inden overtagelsesdagen foretager udbedring af pkt. 6.1 i tilstandsrapporten f.s.v. angår årsagen til opstået fugtskade på gulvet i ejendommens sydøstlige del samt udskiftning af nedbrudte gulvbrædder."

Den 8/3 2005 anmeldte klageren telefonisk, at der var konstateret optrængende fugt. En taksator fra selskabet besigtigede ejendommen den 1/4 2005 og har i rapport dateret 11/4 2005 anført:

"**3. Beskriv skaden/skaderne - og årsagen til skaden/skaderne?**

I værelse havde Ft., i sydøstlige bygningshjørne, partielt aftaget fodpaneler og optaget gulvbrædder.

Der kunne konstateres moderat skimmelforekomster på bagsiden af fodpaneler og bagside af gulvbrædder.

Der sås mindre rådagtig nedbrydning i den oprindelige gulvstrø nærmest gavlvæggen.

Der måltes 15% fugt i tilbageværende gulvstrøer og væggene, nederst føltes markant fugtige.

Der skulle angiveligt i begyndelsen af 2001 være udført reparation (foranlediget af sælger +TR), hvor der var udskiftet en lille m2 gulv+fodpaneler, samt forstærkning af gulvstrøer.

…

Der er ingen isolering i gulvkonstruktionen - der skulle iflg. bygningstegningerne ligge 50 mm mellem strøerne.

Man kan altså ikke helt afvise kondensteorien - ydervæggene er massive lecablokke.

I samlingen mellem fundament og ydervæg ligger der asfaltpap - men denne samling ligger så højt oppe (niveau med underside gulvbrædder) at opstigende grundfugt i fundamentet teoretisk vil kunne afgives til gulvkonstruktionen.

Netop i dette hjørne er fundamentet meget højt (ca. 1 m over terræn) så opstigende grundfugt vil som nævnt kun være teori. Udvendigt ses samlingen mellem fundament og ydervæg at være revnet (og forsøgt lappet). Man kan ikke helt udelukke at der kan komme fugt ind her - som lander på oversiden af fugtspærren.

Der er udført fugtmålinger i fodpaneler og gulvbrædder andre steder i huset uden at disse viser unormale værdier.

Konklusionen må derfor umiddelbart være at fugtskaden skyldes en kombination af kondens som følge af manglende isolering og indtrængende fugt gennem samlingsrevne."

Snedkermester A.J. har i udtalelse dateret 13/7 2005 til klageren anført:

"Ved mit første besøg d. 0203205 konstaterer jeg en stor del fugt på klaplaget, begyndende på ydermur. Gulvet er lagt på strøer, som er ca. 38x57 mm. Opklodsning meget minimal og der er ingen fugtmembran.

D. 01072005 har jeg igen set på skaden og vurderer nu at selve grunden og mur er direkte utæt. Der er brugt murpap som fugtmembran, men da der er direkte revner mange steder på sokkelen, trænger vandet direkte ind i strøer under gulvet. Derfor denne alvorlige fugtskade."

Klageren har indhentet en udtalelse dateret 5/7 2006 fra Teknologisk Institut, hvoraf bl.a. fremgår:

"**Besigtigelse**

Værelse mod nordøst

- Aftryksprøve 1 og mycometeprøve 1 udtaget bag glasvæv på pudset ydervæg mod nord.
- Der kan måles et træfugtindhold, på 16-20 % i fodpaneler.

Soveværelse

- Gulvbrædder gennembrudt i udvendigt hjørne ved gavlvæg.
- Der kan ved måling med kapacitiv fugtmåling registreres et forhøjet fugtindhold i overfladen af klaplaget. Fugten er ikke aftagende væk fra sokkel.
- Der er en markant jordslået lugt fra undersiden af parketgulvet
- Aftryksprøve 2 og mycometerprøve 2 udtaget på overflade af klaplag.

Køkken

- Gulvbrædder gennembrudt i ved ydervæg mod nord.
- Der kan ved måling med kapacitiv fugtmåling registreres et forhøjet fugtindhold i overfladen af klaplaget. Fugten er ikke aftagende væk fra sokkel.
- Aftryksprøve 3 og mycometerprøve 3 udtaget på overflade af klaplag.

Børneværelse

- Der kan ved måling med kapacitiv fugtmåling registreres et moderat forhøjet fugtindhold i overfladen af klaplaget under gulvtæppet.
- Aftryksprøve 4 og mycometerprøve 4 udtaget på overflade af klaplag.

Vurdering

Af bilag 1 og 2 fremgår det, at prøverne udtaget på klaplaget i soveværelse og køkken og børneværelse viser enten kraftig vækst eller forhøjet niveau af bygningsrelaterede skimmelsvampe. Prøverne udtaget på ydervæg i værelse mod nordøst indikerer, at der ikke er skimmelsvamp her.

Det anslås, at det udlagte materiale under klaplaget ikke fungerer optimalt som kapilarbrydende lag, og at en eventuel udlagt folie under klaplaget enten er perforeret eller på anden vis defekt. Dog kan det ikke afvises, at uopdagede rørlækager i huset kan have forårsaget de konstaterede fugtforhold.

På baggrund af registreringen i soveværelse, køkken og børneværelse skønnes det, at der er et generelt problem med opstigende grundfugt. Endvidere vurderes det, at gulvbelægningen i huset ligger for lavt i forhold til murpapniveauet i ydervæggene, hvilket medfører opfugtning af fodpaneler m.m.

På baggrund af de udtagne prøver og målinger vurderes skaden at have et omfang, der nødvendiggør renovering efter skimmelsvampeangreb samt fugtsikring af klaplaget i hele huset.

Det er Teknologisk Instituts vurdering, at mængden af de konstaterede skimmelsvampevækst er så omfattende, at de kan give helbredsmæssige gener for personer, som er følsomme over for skimmelpåvirkning.

Fastslås det, at opfugtningen skyldes opstigende grundfugt, vil en renovering omfatte optagning af eksisterende parketgulv, isolering og eventuel plastfolie."

En taksator fra selskabet har genbesigtiget ejendommen den 12/9 2006 og har i rapport dateret 13/9 2006 anført:

"Besigtigelsen var foranlediget af at der var foretaget 2 prøveboringer i betonklaplaget med henblik på at bestemme den underliggende konstruktion.

Prøveboringerne var foretaget med ø20cm bor gennem betonklaplaget i køkkenet under komfuret ved ydervæggen mod nord, samt i soveværelset i hjørnet mod sydøst - begge steder hvor der i gulvkonstruktionerne i forvejen var foretaget blotlæggelse. I soveværelset i øvrigt det område, hvor der oprindeligt har været nedbrydningsskade i gulvkonstruktionen.

Der kunne ved begge prøver konstateres betonlag af varierende tykkelse - oprindeligt antages det, at der har været udlagt tæt på 100 mm, men der henligger nu i bunden en del større løse sten som antages at være fra betonen - den reelle tykkelse på betonen er således varierende fra 6-9 cm. Betonen konstateres umiddelbar tør (der er ikke udført målinger).

I køkkenet henlå umiddelbart under betonen 50 mm lecabloksten - uvist af hvilken grund - kunne være byggeaffald - men vurderes ikke at havde indflydelse på terrændækskonstruktionen.

Under betonen/lecastenene ligger bakkegrus 0-4 mm i en umiddelbar konstaterbar dybde af 25 cm under betonen - gruset føltes umiddelbart tørt (der er ikke udført malinger).

Efterfølgende besigtigelsen har L.K., iflg. telefonisk oplysning, foretaget yderligere opgravning fra hullet i køkkenet og konstateret at der ligger grus helt ned til ca. 65 cm under betonen - 30-45 cm under betonen 'kunne der føles markant fugtighed hed i gruset'.

Den umiddelbare konklusion på ovenstående er at der ved opførelsen har været lavet en terrændækskonstruktion i henhold til de daværende regler på området, jf. BR -61 pkt. 5.6.4. På opførelsestidspunktet ansås grus for at være egnet materiale til drænlag under klaplag, og det er udført på denne måde utallige steder.

Efterfølgende har man så fundet ud af at gruset er for finkornet til at hindre fugtopsugning. Og de steder hvor der er højt grundvandstand vil der kunne ske fugtopsugning i terrændækskonstruktionen, hvilket tilsyneladende er tilfældet her.

Ingeniøren fra Teknologisk Institut mener at der skulle være indlagt en plastfolie inden udstøbning af betonen - og set i bagklogskabens tegn er dette nok rigtigt, men i 1963 var der ingen konkrete krav til en sådan folie, og det var ikke almindeligt at gøre det."

Klageren har ved sin advokat over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal dække udgifter til udbedring af den anmeldte fugtskade. Advokaten har i skrivelse af 19/7 2006 til nævnet med henvisning til rapporten dateret 5/7 2006 fra Teknologisk Institut anført:

"Det fremgår af rapporten, at der er konstateret massiv vækst af skimmelsvamp i soveværelse mod sydøst og i køkken, og at niveauet af skimmelsvamp i børneværelset mod vest er højere end normalværdien.

Det fremgår af rapportens side 3, at Teknologisk Institut vurderer at gulvbelægningen i huset ligger for lavt i forhold til murpapniveauet i ydervæggene, hvilket medfører opfugtning med deraf følgende skimmelsvampeangreb, ligesom Teknologisk Institut i rapportens side 3, nederst, vurderer at skaden har et omfang der nødvendiggør renovering og fugtsikring.

Jeg fastholder at indklagede er pligtig at dække den konstaterede skade, da det er min opfattelse at fejlkonstruktionen - at gulvbelægningen i huset ligger for lavt i forhold til murpapniveauet i ydervæggene - er årsag til det omfattende skimmelsvampeangreb."

Selskabet har over for nævnet efter en genbesigtigelse af ejendommen fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 1/11 2006 til nævnet anført:

"Baggrunden for konsulentbesigtigelsen var rapport af 5. juli 2006 fra Teknologisk Institut, som fremhævede to problemstillinger, dels at klaplaget i soveværelse, køkken og børneværelse ikke fungerer optimalt som kapilarbrydende lag og dels at gulvbelægningen i huset ligger for lavt i forhold til murpapniveauet i ydervæggene.

I den vedlagte rapport fra vores bygningskonsulent har han konstateret, at klaplaget er opført således som man normalt gjorde det på opførelsestidspunktet med en oprindeligt ca. 100 mm betonklaplag med grus nedenunder. Vores konsulent anfører, at gruset på opførelsestidspunktet blev anset for det efter forskrifterne gældende drænlag, men at det ikke har haft den tilsigtede effekt - set i bagklogskabens lys. Gruset bliver opfugtet og opfugter betonen. Det er vores opfattelse, at konstruktionen er udført efter forskrifterne i BR 1961, pkt. 5.6.4 og at fugten skyldes ejendommens oprindelige opførelsesmåde, og dette er ikke en skade.

Vores konsulent har tidligere anført vedr. fugten i sydøstlig del af ejendommen, at denne skyldes en revne mellem fundament og mur, jf. vores brev til nævnet af 24. maj 2006. Ligeledes har vores konsulent bekræftet tilstandsrapportens oplysninger om, at kondens kan være problemet, da der ikke er isolering i gulvkonstruktionen (det var der ikke krav om efter BR 1961, og derfor ikke en fejl eller ulovlighed). I tilstandsrapporten fremstår kondensproblemet (også på væggen) som værende en del af gavlvæggen som er udskiftet, men som anført af vores konsulent er der stadig en kondensproblemstilling m.h.t. at der ikke er isolering i gulvkonstruktionen.

Rapporten fra Teknologisk Institut omtaler også, at murpap ligger for højt i ydervæggene - dette er omtalt af os i vores brev til nævnet af 24. maj 2006, hvor vores konsulent er citeret for at omtale dette som mere teori end praktik, idet syd-østligt hjørne af ejendommen ligger højt over terræn. I rapporten fra Teknologisk Institut omtales der da også alene udbedringsforslag vedr. klaplaget, hvilket er det primære problem."

Hertil har klagerens advokat i skrivelse af 6/11 2006 til nævnet anført:

"Som det fremgår af Teknologisk Instituts rapport af 5. juli 2006, er der konstateret massiv vækst af skimmelsvamp i ejendommen.

Det fremgår af rapportens side 3, at Teknologisk Institut vurderer at gulvbelægningen i huset ligger for lavt i forhold til murpappet i ydervæggene, og at dette medfører opfugtning med deraf følgende skimmelsvampeangreb.

Jeg fastholder på min klients vegne, at dette er en konstruktionsmæssig fejl og dermed en skade, som indklagede er pligtig at dække.

Jeg bemærker i øvrigt at der ikke har været udskiftet nogen gavlvæg i ejendommen, således som indklagede anfører i brev af 1. november d. . til nævnet (4. afsnit).

Det er ikke min opfattelse at nævnet kan lægge til grund at bygningskonstruktionen er udført efter de på opførelsestidspunktet gældende forskrifter, hvilket ej heller efter min opfattelse er bevist eller sandsynliggjort af indklagede; det er således et faktum at der

trænger fugt op i ejendommen, og jeg vedlægger til orientering email af 12/9 2006 herom fra Teknologisk Institut."

Af den i advokatens skrivelse af 6/11 2006 omtalte mail dateret 12/9 2006 fra Teknologisk Institut fremgår:

"Som antaget er der meget fugt i grusprøverne. Begge prøver viser en relativ lugtfugtighed på 100% og da vi kan konstatere at der ikke er udlagt folie under betonen kan vi med sikkerhed sige at fugten kommer nedefra i form af opstigende grundfugt."

Selskabet har herefter i skrivelse af 13/11 2006 til nævnet anført:

"Oplysningerne om, at endevæggen skulle være skiftet ud stammer fra vores konsulent. Ikke desto mindre er forsikringstager via tilstandsrapportens pkt. 6.1 forberedt på fugtproblemer i gulv og væg i stuens sydøstlige hjørne.

I resten af huset fastholder vi, at fugtproblemerne skyldes husets oprindelig konstruktion, der ikke er ulovlig eller opbygget på anden måde end man sædvanligvis gjorde på opførelsestidspunktet."

Klageren advokat har i skrivelse af 22/11 2006 til nævnet afslutningsvis anført:

"Fsv. angår endevæggen kan det oplyses, at endevæggen (i ejendommens sydvestlige ende) efter overtagelsen af ejendommen er opmuret pga. udskiftning af vindue.

Fsv. angår fugtproblemer omtalt i tilstandsrapportens pkt. 6.1. bestrides det, at min klient kunne være forberedt på fugtproblemer, idet ejendommens forrige ejer lod skaden udbedre inden overtagelsen."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**1 Hvad dækker forsikringen**

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved nærliggende risiko for skader forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.
Dækningen er betinget af
- at skaden er til stede ved købers overtagelse af ejendommen.
…
2 Hvad dækker forsikringen ikke
Forsikringen dækker ikke:
1. Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelse er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:
Således som sagen foreligger oplyst, må nævnet ved sin afgørelse lægge til grund, at fundament- og gulvkonstruktionen var almindelig og lovlig på tidspunktet for ejendommens opførelse i 1963. Nævnet bemærker i den forbindelse, at revner m.v. i murpappet ikke kan antages at have haft betydning for udviklingen af fugtproblemerne.

På denne baggrund kan fugtproblemerne ikke karakteriseres som en skade i ejerskifte-forsikringens forstand, hvorfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand